

**Stadt Kassel****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII / 20 „Lidl Frankfurter Straße“**

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**Stand: **25. Februar 2019**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 9 (1) Baugesetzbuch  
(BauGB)**1 Bedingte Festsetzung**§ 9 (2) BauGB i. V. mit  
§ 12 (3a) BauGB

Im Geltungsbereich sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2 Gebiet „Lebensmittelmarkt / Wohnen“**

2.1 Das Gebiet „Lebensmittelmarkt / Wohnen“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsflächen und Wohnnutzung.

Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 1.265 m<sup>2</sup> zulässig.

In den Obergeschossen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen
- Büro / Praxis / Verwaltung.

**3 Maß der baulichen Nutzung**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.  
§ 16 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**3.1 Grundfläche**

§ 19 BauNVO

Die zulässige maximale Grundfläche (GR) beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**3.2 Geschossfläche**

§ 20 BauNVO

Die zulässige maximale Geschossfläche (GF) beträgt 2.500 m<sup>2</sup>.

**3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

§§ 16 (2) und 18 BauNVO

Die festgesetzte maximale Höhe beträgt 168 m über NHN und bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist zulässig.

**3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**§§ 12, 14 und 23 (5)  
BauNVO

Zufahrten, Fußwege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Lärmpegelbereichen III bis VII (siehe Planzeichnung) müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß  $R'_{w,RES}$  gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen DIN 4109 (2016-07) Teil 1 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin, sowie DIN 4109 (2016-07) Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1</sup> und Ähnliches
		erf. $R'_{w,RES}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

$R'_{w,RES}$  = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen V bis VII sind für alle Aufenthaltsräume und ähnliches schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

In allen Lärmpegelbereichen sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen VI und VII muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen VI und VII an der Frankfurter Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Frankfurter Straße besteht. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109(2016-07) - vgl. auch Hinweise.

## **5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

### 5.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste, Mindestpflanzgröße Stammumfang 16/18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Statt einem großkronigen Baum ist auch die Pflanzung von zwei kleinkronigen Bäumen möglich.

Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Bestehende Flächen unter 6 m<sup>2</sup> sind weiterhin zulässig.

Die Bäume die gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzen sind oder waren und die Bäume die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als unter die Baumschutzsatzung fallend gekennzeichnet sind, sind nicht mit anzurechnen (vgl. auch Textfestsetzung A 5.6 Hinweis C 1).

### 5.3 Dachbegrünung

Die bestehende Dachbegrünung ist zu erhalten und auf mindestens 790 m<sup>2</sup> zu erweitern. Diese Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat).

### 5.4 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann (wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Pflaster), sofern wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen (vgl. auch Hinweis C 8).

### 5.5 Fassadenbegründung

Die südexponierte Fassade des Gebäudes ist durch Rankgewächse gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Dadurch soll mittelfristig eine vollflächige Begrünung geschlossener Fassadenteile entstehen.

### 5.6 Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Standortabweichungen sind zulässig, sofern die Anzahl der Bäume und die allgemeine Struktur der Anordnung der bisherigen entsprechen.

## 5.7 Erhalt und Entwicklung von Wildgehölzen

Die zeichnerisch als Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen dargestellte Fläche ist als vollständig von heimischen Sträuchern bewachsene Fläche anzulegen und zu erhalten (vgl. Pflanzliste).

## 5.8 Pflanzliste

### **Großkronige Bäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus ilex</i>	Stein-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### **Klein- und mittelkronige Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i>	Felsenbirne
<i>Crataegus laevigata</i>	
Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Crataegus lavalleyi</i>	
«Carrierei»	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Malus spec.</i>	Apfel / Zierapfel
<i>Pyrus spec.</i>	Birne / Wildbirne
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Euodia hupehensis</i>	Hupeh-Duftesche
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum

### **Fassadenbegrünung**

<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Dreilappiger Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfblättriger Wilder Wein
<i>Wisteria chinensis</i>	Chinesischer Blauregen
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geisblatt
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Gemeiner Hopfen

### **Sträucher**

<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes aureum</i>	Gold-Johannisbeere
<i>Ribes sanguinesm</i>	Blut-Johannisbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Hedera helix „Arborescens“</i>	Strauch-Efeu
<i>Syringa vulgaris</i>	Gem. Flieder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn

Euonymus europaeus	Paffenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit  
§ 81 (1) Hessische Bauord-  
nung (HBO)

### **1 Werbeanlagen**

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

*(zur Definition der Werbeanlage vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 7 HBO)*

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und nur
- im Erdgeschossbereich an der Nordwestfassade (an der Frankfurter Straße) mit einer Fläche von insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> und
  - an der Nordostfassade mit einer Fläche von insgesamt max. 40 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Es ist zusätzlich zu den unter 1.1 genannten Werbeanlagen maximal ein Werbepylon mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m<sup>2</sup> (z.B. 6 m<sup>2</sup> je Seite) im Zufahrtsbereich zum Parkplatz zulässig, die maximale Höhe beträgt 6,50 m *(vgl. auch Hinweis C 6)*.
- 1.3 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.4 Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zu den Öffnungszeiten zulässig.
- 1.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen.

## **C. HINWEISE**

### 1. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 2. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 3. „Kunstwerk 7.000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7.000 Eichen“ betroffen.

### 4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten

werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. DIN 4109

Die in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

6. Werbeanlagen in den öffentlichen Straßen

Im Falle einer Auskragung von Werbeanlagen in den Straßenraum ist ein lichter Abstand von der Oberkante des Gehwegs von mindestens 3 m einzuhalten.

7. Altlasten

Im aktuellen Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen sind im Planungsraum folgende Altstandorte erfasst:

ALTIS-Nummer	611.000.191-001.004
Arbeitsname	Metzke Messtechnik, Autohaus Glinicke
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Flächenart	Altstandort
Straße	Frankfurter Straße 217
UTM-Ost	533114,89
UTM-Nord	5682281,13
max. WZ-Klasse	4
ALTIS-Nummer	611.000.191-001.056
Arbeitsname	Autohaus Glinicke Südstadt GmbH & Co. KG
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Flächenart	Altstandort
Straße	Frankfurter Straße 21 Z
UTM-Ost	533105,29
UTM-Nord	5682269,15
max. WZ-Klasse	4

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 des RP Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

8. Niederschlagswasser

- 8.1 Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen oder breitfugigem Pflaster ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderem Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153 beizufügen.

8.2 In Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist insbesondere im Hinblick auf die lange Zeit verdichteten Flächen auf dem Plangebiet stets im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung tatsächlich stattfinden kann.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkrafttreten am 7. Juli 2018.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGB-NatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.